

Bostadsföreningen Algården

Medlemmarna i bostadsföreningen Algården kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 13 juni 2016, kl 19.00. Lokal är som vanligt nedre torkvinden, inkl lättare förtäring.

Välkomna!

Dagordning

- 1 Öppnande
- 2 Godkännande av dagordning
- 3 Val av stämмоordförande
- 4 Val av stämmosekreterare
- 5 Val av två rösträknare tillika justerare
- 6 Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- 7 Fastställande av röstlängd
- 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9 Föredragning av revisorernas berättelse
- 10 Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13 Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för 2016
- 14 Val av föreningens ordförande på ett år
- 15 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 16 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 17 Val av revisor
- 18 Val av revisorssuppleant
- 19 Val av valberedning
- 20 Av föreningsmedlem enligt stadgarna anmält ärende
- 21 Styrelsens information till medlemmarna
- 22 Avslutning

Årsredovisning för Bostadsföreningen Algården u.p.a. verksamhetsåret 2015.

Org.nr. 746000-1147

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge redovisning för bostadsföreningens 88:e verksamhetsår, räkenskapsåret 2015-01-01 -- 2015-12-31.

Medlemsmöten

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 maj med nio av föreningens sexton medlemmar närvarande.

Styrelsen

Vid föreningsstämman valdes nedanstående medlemmar att ingå i styrelsen. Vid det konstituerande styrelsesammanträdet den 11 maj fick styrelsens ledamöter följande arbetsfördelning:

ordförande	Christer Nilsson	vald 2015 på två år
v. ordförande	Mikael Bauer	vald 2014 på två år
sekreterare	Erik Fagerberg	vald 2015 på två år
kassör	Håkan Rosberg	vald 2014 på två år
suppleant	Petter Bengtsson	vald 2015 på ett år

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden 14/1, 16/2, 18/3, 20/4, 4/5, 11/5, 26/5, 22/6, 29/6, 26/7, 24/8, 21/9, 19/10, 23/11 samt en mängd underhandskontakter.

Firmatecknare

Att teckna bostadsföreningen sker genom ordinarie styrelsemedlemmar, två i förening enligt Bolagsverkets bestämmelser.

Postmottagare

Bostadsföreningens postmottagare har varit Joakim Rosberg och Håkan Rosberg.

PB MS AL LI ET MR

Revisor

Lena Malmström har varit bostadsföreningens revisor.

Revisorsuppleant

Richard Lundberg har varit bostadsföreningens revisorsuppleant.

Anställda

Bostadsföreningen har under verksamhetsåret ej haft anställd personal.

Andelar

Bostadsföreningens andelar är oförändrat 13.

Medlemsantal

Antalet medlemmar är 16.

Boende

Joakim Rosberg har under året sålt lägenhet 1202 till Michael Friberg som hälsas välkommen till Bostadsföreningen Algården.

Sara Johansson har beviljats fortsatt andrahandsuthyrning av lägenhet 1301 till 2016-10-01.

Lokaluthyrning

Håkan Rosberg hyr ett källarförråd.

Lena Malmström/Richard Lundberg hyr del av övre torkvind.

Mangelrummet bredvid tvättstugan är omgjort till gästrum för alla föreningens medlemmar. Teckningslista finns på vinden vid tvättlistan. Hyran är för närvarande 100 kr/natt och faktureras i efterhand.

Förvaltning

Styrelsen har under året på ideell basis skött förvaltningen av bostadsföreningens tillgångar och drift. Löpande bokföring och betalningar har skötts av kassören och årsbokslut, deklaration mm har köpts av Affärskonsult Dagmar Dahl Fritsch.

All fastighetsskötsel, trappstädning, gårdsrenhållning, trädgårdsskötsel etc. har medlemmarna veckovis ansvarat för enligt uppgjort schema. Här sparar bostadsföreningen mycket pengar.

I en fastighet uppstår alltid småsaker som måste rättas till. Eftersom vi inte har någon avlönad vaktmästare måste dessa tjänster köpas in. För att hålla kostnaderna för dessa tjänster så låga som möjligt är det önskvärt att medlem som har kunskap och resurser efter samråd med någon i styrelsen åtgärdar uppkomna problem. För enkla saker som att byta en glödlampa (finns i källaren) behövs ingen sådan avstämning. Vi bor i en

bostadsförening där vi har ett gemensamt ansvar/intresse av att bo bra till fördelaktig kostnad.

I januari månad började varmvattnet variera i temperatur mellan 65 och 30 grader. Efter konsultation hos två VVS-företag avråddes vi att reparera den gamla värmeväxlaren, eftersom det ej fanns originaldelar och viss ombyggnad måste ske. Då beslutade styrelsen att byta hela värmeväxlaren och lät Malmö VVS utföra installation och injustering.

Under våren har gaslukt uppstått i lgh 1001. Kontroll utfördes av gasleverantör och Malmö VVS utan att hitta den aktuella läckan. Då denna gasläcka på sikt kan orsaka svåra skador byttes stigarledningen från källaren och fram till spisen på 1:a våningen och problemen med gaslukt försvann.

Vårarbetsdagen den 25 april var som vanligt en trevlig dag för gemensamma arbetsinsatser och med god uppslutning. Det hela inramades som vanligt av en mysig fikastund i porten (det regnade).

Höstarbetsdagen den 12 september samlade inte lika många. Bland annat slipades trädgårdsmöblerna som nu väntar på lack. Dagen avslutades med välförtjänt förplågnad.

Gångbanerenshållningen har under året skötts enligt rullande årskontrakt med Svedala Utemiljö. Arbetet omfattar sopning en gång per vecka + behovsstyrd snöröjning och halkbekämpning under tidsperioden december – mars.

Myndighetsbeslutade åtgärder

Inga under 2015.

Underhållsplan

Styrelsens ambitioner är att föreningens medlemmar skall ha ett långsiktigt bra boende med överblickbara kostnader för underhåll och reparationer. Arbetet med en underhållsplan köptes in från SBC och låg färdigt våren 2015. Några beslut enligt denna har ej tagits under året. En långsiktig underhållsplan enl. SBC 2014-06-09 har tagits fram t.o.m. 2028 och bifogas årsredovisningen.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Allians enligt gängse praxis inklusive ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter och revisorer. I försäkringen ingår också en olycksfallsförsäkring för föreningens medlemmar i samband med att arbete utförs för föreningen.

Samtliga lägenheter har ett kollektivt "bostadsrättstillägg" som en del i bostadsföreningens fastighetsförsäkring, vilket innebär att medlemmarna ej behöver tänka på denna del i sin hemförsäkring.

Medlemskap i Bostadsrätterna

Bostadsföreningen Algården är medlem i Bostadsrätterna, (tidigare Sveriges Bostadsrätts Centrum AB), medl.nr. 4542, för att vi skall få information om lagar och annan viktig information, som vi annars kan gå miste om.

Ekonomi

Månadsavgifterna till bostadsföreningen har under året varit oförändrade. Under året, precis som 2014, har styrelsen prioriterat att minska lånekostnaderna. Amorteringar med totalt 125 kkr. har skett av våra lån (se de ekonomiska sammanställningarna). Detta tillsammans med lägre räntor har lett till lägre räntekostnader.

Verksamhetsår	2011	2012	2013	2014	2015
Årsavgift/m ²	563 kr	581 kr	639 kr	639 kr	639 kr

Bostadsföreningen har inga fonder för underhåll. Underhållsplanen kommer att visa på kommande underhållsbehov.

Bostadsföreningens medlemmar har fortsatt med trappstädning, gårdsrenhållning och trädgårdsarbete mm. för att hålla kostnaderna nere.

Bokslut för 2015 med resultaträkning och balansräkning återfinns på sidorna 5 - 12 i denna årsredovisning. Årets resultat balanseras i ny räkning år 2016.

Medlemsaktiviteter

Söndagen den 12 december var medlemmarna inbjudna till sedvanlig julsamling med glögg och gottebord. Gästrummet visades till allas belåtenhet.


Målsättning

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, på tomt 14, kv 15 Andréelund i Malmö, omfattande 947 m², upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna.


Slutord

Styrelsen hoppas att medlemmarna finner vår boendeform tilltalande och att vi blir många på årsstämman där vi i mer ingående form kan diskutera vår Bostadsförening och dess framtida förvaltning.

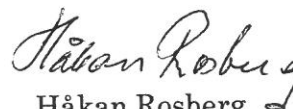
Malmö 2016-01-01



Christer Nilsson
ordförande



Mikael Bauer
vice ordförande



Håkan Rosberg
kassör



Erik Fagerberg
sekreterare



Petter Bengtsson
suppleant

Resultaträkning	Not	2015	2014
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	2	616 424	617 646
Summa nettoomsättning		616 424	617 646
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Löpande reparationer och underhåll		-184 715	-21 598
Driftskostnader	3	-255 667	-264 544
Administrationsomkostnader	4	-44 902	-61 315
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-485 284	-347 457
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-121 215	-121 215
Resultat före finansiella poster		9 925	148 974
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		1 758	79
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-91 106	-107 378
Summa resultat från finansiella investeringar		-89 348	-107 299
Resultat efter finansiella poster		-79 423	41 675
Årets resultat		<u>-79 423</u>	<u>41 675</u>

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	1 105 372	1 224 712
Inventarier	5	-	1 875
		<hr/>	<hr/>
		1 105 372	1 226 587
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		1 105 372	1 226 587
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		16 651	5 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 357	3 282
		<hr/>	<hr/>
		20 008	9 239
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		245 736	338 226
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		265 744	347 465
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		1 371 116	1 574 052
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		389 119	389 119
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-2 015 697	-2 057 372
Årets resultat		-79 423	41 675
Summa eget kapital		<u>-1 706 001</u>	<u>-1 626 578</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 000 000	3 125 000
Summa långfristiga skulder		<u>3 000 000</u>	<u>3 125 000</u>
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		77 117	75 630
Summa kortfristiga skulder		<u>77 117</u>	<u>75 630</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>1 371 116</u>	<u>1 574 052</u>
Ställda säkerheter	9	3 600 000	3 600 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Not 2 Hyresintäkter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Avgifter och hyror	616 424	617 646
Summa	<u>616 424</u>	<u>617 646</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
El	13 262	14 834
Värme	131 917	134 424
Vatten & Avlopp	33 952	29 368
Städning & Renhållning	12 751	12 751
Sophämtning	8 362	6 821
Kabel-TV	13 128	9 732
Fastighetsskatt	16 159	20 424
Fastighetsskatt/återbetalning	-11 673	-
Försäkringspremier	17 962	17 075
Övriga fastighetskostnader	1 721	1 362
Övriga fastighetskostnader, trädgård	18 126	17 752
	<u>255 667</u>	<u>264 543</u>

Not 4 Administrationsomkostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ersättning till styrelsen & revisor	10 033	6 965
SBC, underhållsplan	10 434	34 688
Administration SBC Visma	2 933	3 294
Redovisningstjänster	9 429	5 466
Sotning/OVK	-	1 970
Bankkostnader	2 275	2 100
Föreningsavgifter SBC	3 940	3 940
Medlemsaktiviteter	2 574	7 932
Förbrukningsmaterial	-	2 910
Återbokning balanserade kostnader/engångspost	3 284	-7 950
	<u>44 902</u>	<u>61 315</u>

Not 5 Inventarier

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 875	16 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 875	16 875
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 000	-13 125
-Avskrivningar	-1 875	-1 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 875	-15 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>1 875</u>

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade bokföringssvärden	1 940 752	1 940 752
Utgående ackumulerade bokföringssvärden	1 940 752	1 940 752
Ingående ackumulerade avskrivningar	-716 040	-596 700
Årets avskrivningar enligt plan	-119 340	-119 340
Utgående avskrivningar enligt plan	-835 380	-716 040
Bokfört värde vid årets slut	<u>1 105 372</u>	<u>1 224 712</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 420 000	6 997 000

Not 7 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2015-01-01	389 119	-2 057 372	41 675
Balansering av föregående års resultat	-	41 675	-41 675
Årets resultat	-	-	-79 423
Eget kapital 2015-12-31	389 119	-2 015 697	-79 423

Ändring av noten eget kapital har gjorts för att överensstämma med föreningens stadgar.

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar frivilliga 2015	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank Hypotek	3,540%	2016-03-24	0	1 050 000
Swedbank Hypotek	3,550%	2017-03-24	0	1 200 000
Swedbank Hypotek	0,984%	2015-03-28	-125 000	<u>750 000</u>
Totalt				3 000 000

Not 9 Ställda säkerheter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	3 600 000	3 600 000
	<u>3 600 000</u>	<u>3 600 000</u>

Bf. Algården, underhållsplan enligt SBC 2014-06-19

Årskostnader per byggdel. Kostnadsläge 2016

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Ytor av sten, tegel, betong, asfalt													
Fast utr. på tomtmark			31 500							18 900			
Yttertak, skärmtak od.		378 525											16 800
Taksäkerhetsdetaljer		63 000								10 500			
Fasaddelar o detaljer									411 600				
Balkonger				31 500									
Fönster & fönsterdörrar					184 800								
Enftéer, dörrar o portar				5 250	10 500								
Undercentral									12 600				
Tvättstuga													
Torkrum													
Förråd, gästrum					258 300								
Förråd, styrelserum													
Trapphus									14 700				
Husgrunder									105 000				
Vatten & avlopp (VA)									103 950				
Värmesystem					28 875								
Belysning utomhus										63 000			
Tele & Data kommunikation											44 100		
Teletekniska system					31 500								
Tvättstuga installationer					31 500		140 700						
Myndighetsbesiktningar					29 400						29 400		

Beräknad årskostnad 0 0 0 441 525 0 447 825 195 300 140 700 0 647 850 92 400 73 500 0 16 800

Revisionsberättelse år 2015
för Bostadsföreningen Algården
Org. nr. 746000-1147

Undertecknade, av Bostadsföreningen Algårdens årsmöte utsedda revisorer, får härmed efter slutförd granskning av Bostadsföreningen Algårdens räkenskaper och styrelsens förvaltning för 2015, avge följande berättelse:

Vi har granskat årsredovisningen, protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om Bostadsföreningen Algårdens ekonomi och verksamhet och i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder vi ansett erforderliga.

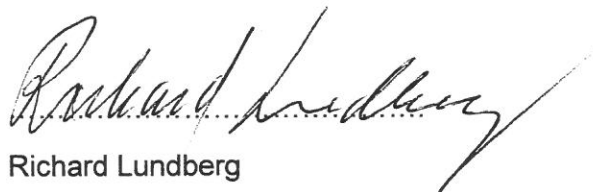
Revisionen har inte givet anledning till anmärkning, varför vi tillstyrker att årsmötet beslutar:
att fastställa resultat- och balansräkningen samt att bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Malmö 2016-05-20



Lena Malmström

Förtroendevald revisor



Richard Lundberg

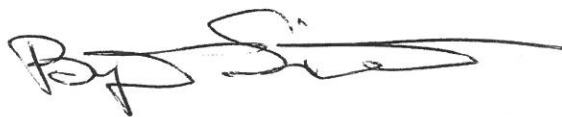
Förtroendevald revisorsuppleant

Valberedningen i Bf Algården inför 2016 års ordinarie föreningsstämma (Elna Bagewitz Nilsson och Björn Sievers) föreslår följande.

Till omval i styrelsen föreslår valberedningen: Mikael Bauer och Håkan Rosberg.

Till suppleant i styrelsen föreslår valberedningen: Michael Friberg.


Elna Bagewitz Nilsson


Björn Sievers